

六大行房地产对公信贷回升：贷款新增逾3500亿元 不良率企稳

本报记者 杨井鑫 北京报道

随着上市银行陆续披露2024年财报，房地产行业的信贷情况受到了市场高度关注。为了进一步化

加大信贷投放 规模持续回升

国有六大行2024年房地产对公贷款总量达到了4.45万亿元，较年初增长超过3500亿元。

在国有六大行中，五家银行2024年的房地产对公贷款规模有所增加，其中工商银行(601398.SH)新增信贷投放超过千亿元居首，而农业银行(601288.SH)该领域的信贷规模则小幅下降。

截至2024年末，工商银行房地产对公贷款规模达到8809.86亿元，较年初新增1187.6亿元，增长15.6%，房地产对公贷款在贷款总量中的占比由5.1%提升至5.4%。

工商银行对此解释称，房地产对公贷款的增长主要是各类租赁住房贷款、城市房地产融资协调机制“白名单”项目贷款以及经营性物业贷款等增长所致。

数据显示，工商银行助力房地

解房地产领域风险，监管部门在2024年持续推进城市房地产融资协调机制中“白名单”的扩围增效，以“应贷尽贷”支持保交楼工作。目前房地产行业融资环境是否有所改善？该领域的信贷风险又如何呢？

2024年年报数据显示，作为信贷投放的主力军，国有六大行2024年在房地产行业的对公贷款规模有所回升，共计达到了4.45万亿元，较

止跌回稳，积极对接城市房地产融资协调机制“白名单”项目，2024年投放金额超1300亿元。

与工商银行相比，中国银行(601988.SH)2024年末房地产对公贷款投放量在六大行中最多。截至2024年末，中国银行房地产对公贷款规模达到8581.27亿元，较年初减少25.78亿元。但是，《中国经营报》记者注意到，农业银行房地产对公贷款在贷款总量中的占比由4.39%提升至4.49%。

数据显示，建设银行(601939.SH)、交通银行(601328.SH)和邮储银行(601658.SH)三家银行2024年末房地产对公贷款规模分别为9083.8亿元、5276.75亿元

和3085.9亿元，分别较年初新增544.24亿元、385.95亿元和555.04亿元。

农业银行的房地产对公贷款规模略有下降。截至2024年末，该行房地产对公贷款规模8581.27亿元，较年初减少25.78亿元。但是，《中国经营报》记者注意到，农业银行房地产对公贷款在贷款总量中的占比在6%以上，该占比要高于工商银行、建设银行和中国银行三家银行，反映出该行继续在信贷结构上进行调整。

农业银行明确表示，该行履行大行责任，助推城市房地产融资协调机制落地见效。截至2024年末，累计审批通过“白名单”

年初新增逾3500亿元。在资产质量方面，六大行房地产行业不良率均有所下降，整体呈现出企稳态势。但是，六大行零售端个人住房贷款规模持续“缩水”，市场需求仍偏弱。



数据来源：上市银行2024年年报

风险加速出清 资产质量改善

随着房地产政策组合拳的落地见效，预判中国房地产市场会逐渐止跌回稳。

商业银行房地产信贷风险近年来一直是银行化解风险的重点领域。在出清存量风险和严控新增不良并举的情况下，当前多家国有大行的房地产对公贷款的不良率降到了5%以下，资产质量已有了较大的改善。

数据显示，截至2024年末，工商银行房地产对公贷款不良率为4.99%，较上一年度5.37%下降了38BP(基点)。

工商银行副行长王景武指出，该行从“增防化治”四个方面综合施策，在坚决贯彻落实房地产融资协调机制的同时，严把新增资产选择关，着力构建分散多元均衡的房地产投融资结构，加大风险房企和项目的处置出清力度。房地产行业贷款整体呈现“质量向好、结构优化”的良好态势。

建设银行、农业银行和中国银行2024年房地产对公贷款不良均

实现了双降。数据显示，截至2024年末，建设银行、农业银行和中国银行的房地产对公贷款不良贷款余额为435.18亿元、463.39亿元和477.99亿元，分别同比减少了46.4亿元、2.76亿元和3.73亿元；不良率分别为4.79%、5.4%和4.94%，分别下降了85BP、2BP和57BP。

农业银行行长王志恒表示，该行将促进房地产市场平稳健康发展与房地产风险化解相结合，2024年房地产贷款不良率下降0.02个百分点。在风险防控领域聚焦“重点领域风险防控”“市场风险防控”“科技风险防控”三大关键词，高质量统筹好发展与安全。例如，针对重点领域坚持前瞻性部署，“一户一策”推进房地产风险精准处置。

中国银行副行长武剑表示，从该行新生成不良情况来看，总体情况稳定。对公方面，房地产行业风险已逐步出清。展望2025年，随着国

家一揽子增量政策落地转化，房地产市场有望初步止跌回稳，预计中国银行开发贷款资产质量压力有望延续2024年边际改善的趋势。

建设银行信贷管理部总经理黄建峰表示，2024年国家出台一系列房地产政策的效果正在不断显现。在这一形势下，建设银行一方面积极落实房地产领域一揽子政策，助力房地产市场平稳健康发展，另一方面也在加大风险管控，确保房地产领域资产质量稳定可控。

另外，交通银行和邮储银行两家银行的房地产对公贷款不良率分别为4.85%和1.94%，分别同比下降了14BP和51BP。

交通银行表示，该行积极贯彻落实国家及监管关于促进房地产市场平稳健康发展、服务构建房地产新发展模式的各项政策要求，助力推动金融与房地产良性循环。目前交通银行对公房地产贷款结

构良好，信贷资产集中于长三角、京津冀、粤港澳、成渝、长江中游等具有产业支撑、人口聚集效应的城市群、都市圈核心城市，业态结构以住宅为主。

针对银行房地产信贷风险相关问题，多家股份制银行纷纷表态。兴业银行(601166.SH)行长陈信健表示，2024年该行房地产贷款在总贷款中占比下降0.49个百分点，压降风险房地产项目敞口约143亿元。“去年兴业银行房地产业风险集中爆发的峰值已经过去。”

民生银行(600016.SH)副行长黄红日表示，从不良贷款生成来看，2024年房地产业不良贷款的生成额、生成率都比2023年略有下降。后续，随着房地产政策组合拳的落地见效，预判中国房地产市场会逐渐止跌回稳，这也将为民生银行推进房地产领域的风险化解创造更为有利的条件。

个人住房贷款“缩水”提前还贷减少

限售政策的松绑将有助于拉动需求，带动银行个人住房贷款投放。

受到市场需求的影响，国有六大行在2024年的个人住房贷款投放规模有所减少，但是提前还贷情况逐渐好转，部分城市交易活跃度在提升。

数据显示，国有六大行2024年个人住房贷款规模为25.77万亿元，同比减少了6674亿元。工商银行、建设银行、农业银行和中国银行的个人住房贷款分别为6.08万亿元、6.19万亿元、4.98万亿元和4.66万亿元，规模分别下降了2052.48亿元、1986.67亿元、1862.3亿元和1253.41亿元。

虽然2024年国有大行个人住房贷款规模下降，但是积极的信号已有所显现。建设银行副行长纪志宏表示，去年中央政治局会议后，一系列促进房地产市场止跌回稳的政策出台，房地产市场出现了积极变化，从建设银行的情况来看，个人住房贷款的受理量显著回升。去年四季度建设银行的个人住房贷款日均受理量环比提升73%，同比提升35%。

同时，纪志宏针对提前还款情况表示，整体看存量房贷利率调整后，新、旧房贷的利差显著收窄，客户利息负担减轻，提前还款也有所减少。“去年四季度贷款的提前回收和三季度环比下降6.6%，今年一季度环比继续下降，尽管提前还

款减少了，我们仍然会持续地完善相关的业务流程，提升办理效率。”

记者注意到，2025年前两月房地产市场延续止跌回稳态势，新房销售基本稳定，二手房交易较为活跃，一线城市房价有所回稳。

从国家统计局3月17日公布的2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况看，2月份各线城市商品住宅销售价格同比降幅均继续收窄，一线城市新建商品住宅销售价格环比继续上涨。

此外，收购存量闲置土地正在加快落地。一家券商分析师表示，从政策端来看，专项债用于收购存量土地和商品房将有助于改善房地产市场供求关系。当前部分城市库存偏高，应该致力于压降库存，这样才能尽快带动销售、开工、投资的回升。

3月31日，南京出台了相关政策，取消了全市范围内限售，商品住房在取得不动产权登记证书后即可上市交易。随后，安徽省也迎来了楼市政策重大调整，明确提出全面取消住房限制性措施。此前，深圳、厦门、东莞、河南均在去年9月底全部取消住房限售。

“限售政策的松绑将有助于拉动需求，带动银行个人住房贷款投放。”上述券商分析师认为，为了房地产市场止跌回稳，政策将会进一步加大对房地产支持力度。

债市活水加速入场 “主体+资产”双信用破解民金融资困局

本报记者 郝亚娟 张荣旺
上海 北京报道

近日，招商银行(600036.SH)上海分行落地某大型民营控股集团资产担保债券承销项目。这是全市场首单股票质押型资产担保债券，通过“主体信用+资产担保”

的双重信用保障机制为企业开辟了全新的融资渠道。

《中国经营报》记者注意到，多地金融部门召开金融支持民营企业高质量发展相关会议，围绕信贷资源配置优化、融资渠道拓展、充分发挥债券融资功能等方面进行部署。

降低债券融资成本

近日，首单股票质押型资产担保债券发行。该笔债券发行规模为10亿元人民币，期限1+1年，票面利率4.8%，全场认购倍数1.68倍，边际认购倍数1.27倍，发行定价较同期中债金融估值中心预测的发行人1年期无担保信用债估值中枢下降近60BP(基点)，显著降低了债券融资成本。

招商银行上海分行作为该笔债券的主承销商，发挥重要作用。招商银行上海分行方面表示，该行实施创新性产品设计，引入专业第三方担保品管理机构作为债权代理人，承担接受股票质押、行使质押权及处置质押资产等职责，解决了投资人分散导致的质押登记及违约追偿难题。项目同步设置债权文书公证机制，经过公证的债权文书具有更强的法律效力，一旦发生违约事件，能加快担保品的执行效率，为投资人权益提供坚实保障。

中国银行(601988.SH)研究院银行业与综合经营团队主管邵科告诉记者，银行通过创新担保模式能够一定程度上缓解民营企

业的融资难题，“主体信用+担保”的双重信用保障机制能够有效降低融资风险与成本，以股权、应收账款、商标权、知识产权等作为担保，并通过分层追索权的设计，可以解决民营企业常面临的抵押物不足、信用评级偏低等问题，同时保障银行和投资人的权益。同时，政府性担保也可以积极发挥作用，多地已构建了“国家一省一市”三级政府性融资担保体系，各级财政与银行、保险等金融机构共同分担风险，进一步破解民企抵押物不足的困境，缓解民营企业融资难题。

“大多数民营企业自身信用资质较弱，在当前债券市场环境下，要想通过发行债券融资，往往需要进行增信。”高慧珂坦言，通常民营企业又缺乏受市场认可的抵押资产，实践中往往需要寻找第三方担保(关联方国企或专业的第三方担保机构)为其增信。从实践看，关联方担保效力不足，而专业担保机构一方面出于自身风控考虑，将绝大多数民营企业拒之门外，另一方面高额

的担保费率也会推升民营企业的融资成本。因此，传统的增信方式在支持民企债券融资中的作用有限，需要创新担保模式。此外，对投资者而言，创新担保模式，可以提升投资者信心，激发投资者投资民企债券的动力。

浙江省重点智库浙商研究院教授杨铁清指出，债券融资在操作上比银行贷款更为复杂，而股权融资相对便捷。大型民营企业通常资质较好，一般能够满足相关要求。此次引入股票质押机制，进一步拓宽了融资渠道。然而，对于中小民营企业而言，这类融资方式仍存在较高的门槛限制，目前符合要求的中小企业仍属少数，因此对缓解中小企业融资难题的助力相对有限。

“需要重点关注此类融资模

式的风险。股票质押型资产担保直接关联二级市场股价波动，其风

民企债券净融资由负转正

中证鹏元统计数据显示，2025年2月，交易所市场共发行信用债券293只，发行规模2150.99亿元，同比分别上升72%和52%。其中，民企债券发行51.50亿元，同比增加9.3倍，净融资44.39亿元，由负转正。

邵科指出，对于民企来说，债券融资的核心优势主要体现在：债券融资的利率通常低于银行贷款，特别是高评级的优质企业，同时发行费用也通常低于股权融资；债券的发行期限可以达到3—5年甚至更长，有效匹配项目周期，特别是用于技术研发、设备升级等长期项目，缓解“短贷长投”问题；债券属于债权融资，与股权融资相比，不会稀释创始股东股权，可以保证民企创始人对企业的控制权；公开发行债券需要披露民营企业的财务信息和信用情况，可增强市场对企业的认可度，提升企业形象，有助于后续进一步融资。

高慧珂也指出，相比银行贷款，债券募集资金期限更长，且资金使用更加灵活。目前发行债券实行注册制，更有储架发行、常发行计划等发行机制，增强了发行人的融资便利性，尤其是一些主题品种，如科创债、绿色债等均设有绿色通道，发行效率更高。并且，债券市场产品丰富多样，可以满足发行人多元化的融资需求，除了以上主题品种，还有同时具有债务性与权益性融资特征的混合型融资工具，如永续债、可转债等，还有可以盘活存量资产的结构化融资产品等，发行条款中可以灵活设计回售、赎回、浮动利率等债券条款。

近日，在上海证券交易所(以下简称“上交所”)和中华全国工商联合会联合举办的“支持民企债券融资专题培训会”上，上交所相关负责人表示，在推动民营经济发展进程中，上交所始终重视和大力支持民企通过债券市场融资发展。数据显示，自2015年以来，民营企业在上交所市场累计发行债券约1.64万亿元，占全市场民企债券融资规模的43%。其中，2024年，上交所支持百余家企业实现债券和资产支持证券融资超过2200亿元。

今年2月，央行、金融监管总局等五部门联合召开金融支持民营企业高质量发展座谈会，出台一系列支持政策；3月，交易商协会发布《银行间债券市场进一步支持民营企业高质量发展行动方案》，明确提出加大民营企业资产担保债券支持力度，鼓励创新担保模式以提升融资效率。记者采访了解到，当前民企发债还面临一些难点，需要政策进一步支持。高慧珂表示，民营企业发行债券过程中主要面临以下难点：一是债券市场增信体系不完善，各类担保措施(包括关联企业担保、专业担保机构担保、信用衍生品等)在支持民营、科技型企业融资方面发挥的作用有限。二是国内高收益债券市场发展缓慢，未能发挥为更多民营企业提供融资渠道的作用。三是民企债券投资者生态不完善，一方面债券市场投资者风险偏好较低，投资者多元化程度低，另一方面，信息披露、定价机制、风险对冲工具等市场制度也存在不完善之处，影响投资者投资民企债券的积极性。四是提升了对民企的覆盖广度，债券市场产品创新的深度、广

度还有提升空间。

对此，高慧珂建议，要支持民营企业发债融资，首先在发行端，继续鼓励优质民营企业发债，完善分层管理制度，对于信用资质较弱的民企，需要借助多元化增信机制+丰富的产品创新+发展高收益债券市场等多项措施的配合支持。多元化增信机制包括：探索抵押资产创新、发挥政策性担保工具作用、发展信用衍生品市场等。丰富的产品创新包括大力发展科创债、绿色债等重点支持领域的融资工具，以及可转债、ABS(资产支持证券化)等产品，还应继续探索结构创新、条款创新，丰富市场供给。

发展高收益债券市场需要丰富投资者结构、加强投资者保护、完善各项债券市场基础制度(信息披露、定价机制、风险对冲工具等)。其次在投资端，可以出台政策鼓励民企债券投资，加大投资者保护力度，提升投资者信心，还需要丰富投资者类型，吸引高风险偏好的投资者参与投资，能够促进国内高收益债券市场的整体发展。最后，在市场配套支持方面，需要加强风险防范制度建设、完善风险处置机制、健全违约处置相关法律制度基础等。

上交所将积极畅通民营企业债券融资渠道，多措并举努力提升民营企业债券融资的可得性和便利性。具体而言，一是优化债券融资制度安排，提升服务质量；二是创新试点，助力民企盘活存量；三是推动建立增信机制，着力解决民企“融资难”；四是持续开展二级市场建设，努力缓解民企“融资贵”；五是建立全链条服务机制，多维度服务民企融资。